SINT-MICHIELSGESTEL gemeente

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Sint-Michielsgestel.

Nr. 8675

30 januari

2015

Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Sint-Michielsgestel (1e herziening)

Inzake toepassen artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°,van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechtjuncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 1: Begripsbepalingen [1]

1. Aan huis gebonden beroep: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, psychisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.
2. Aan huis gebonden bedrijf: het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitvoeren van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omgeving in een woning met behorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.
3. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
4. Achterzijde: het deel van het perceel achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
5. Antennedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
6. Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestingsconstructie.
7. Bed & breakfast: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.
8. Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
9. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.
10. Bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel.
11. Carport: een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen.
12. Daknok: hoogste punt van een schuin dak.
13. Dakvoet: laagste punt van een schuin dak.
14. Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
15. Hoekwoning: een woning gelegen op de hoek van 2 straten, waardoor deze 2 voorgevelrooilijnen heeft.
16. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.
17. Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
18. Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
19. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel, die als zodanig dient te worden aangemerkt.
20. Voorzijde: het deel van het perceel voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
21. Woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1) **NB1. Voor de begripsbepalingen die niet expliciet zijn opgenomen in deze beleidsregels gelden de bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan waarbinnen het project wordt uitgevoerd.**
NB2. Onder bijbehorende bouwwerken worden begrepen gebouwen die tot op heden worden gekwalificeerd als aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

Artikel 2: Wijze van meten

De bepalingen betreffende de wijze van meten, zoals opgenomen in Bijlage II, artikel 1, tweede en derde lid van het Besluit omgevingsrecht, zijn op de onderhavige beleidsregels van toepassing.

Artikel 3: Algemene afwegingscriteria

Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat iedere aanvraag tot afwijking in elk geval moet worden beoordeeld aan de onderstaande criteria, mits uiteraard van toepassing op het specifieke geval:

1. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting;
3. het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
4. de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet beperken;
5. er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke kwaliteit[2].

Artikel 4: Uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk

Wettelijk kader: artikel 4, eerste lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
b. de oppervlakte niet meer dan 150 m².

Artikel 4, lid 1: Specifieke beleidsregels met betrekking tot dit artikel binnen de bebouwde kom:

a. Voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen (bijbehorende bouwwerken) aan de achterzijde geldt dat[3]:
   - aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
   - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
     - op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
     - op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) niet meer dan 250 m² mag bedragen;
   - de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw (bijbehorende bouwwerken) mag niet meer dan 3 m bedragen;
   - de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw (bijbehorende bouwwerken) mag niet meer dan 6 m bedragen.

b. Voor uitbreiding van de hoofdmassa van de woning aan de voorzijde geldt dat:
   - deze in één bouwlaag dient te worden uitgevoerd, al dan niet met aankapping;
   - de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning met een maximale hoogte van 5 m;
   - de breedte mag niet meer bedragen dan maximaal 60% van de oorspronkelijke gevel;
   - de voorgevelrooilijn dan wel de bebouwingsgrens mag met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
   - er dient een strook van minimaal 1,5 m tot openbaar toegankelijk gebied onbebouwd te blijven.

---

2) In sommige gevallen kunnen er nadere aanvullende gegevens worden opgevraagd. Deze nadere aanvullende gegevens zijn noodzakelijk om de aanvraag te beoordelen, indien deze niet door de aanvrager worden ingediend, wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld. Het kan om verschillende soorten aanvullende gegevens gaan. In sommige gevallen kan het zelfs om een soort van ruimtelijke onderbouwing gaan.

3) Hier is de bepaling overgenomen uit het Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West, zodat binnen de gemeente de bouwmogelijkheden op dit punt binnen de gemeente gelijk wordt getrokken.

c. Voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen (bijbehorende bouwwerken) gelegen op een hoekperceel is bebouwing op de hoek van het perceel toegestaan onder de navolgende voorwaarden:
   - er mag slechts gebouwd worden 1 m achter de voorgevel en 1 m vanaf het openbaar toegankelijke gebied en /of openbare weg;
   - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
     - op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
     - op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) niet meer dan 250 m² mag bedragen;
   - de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw (bijbehorende bouwwerken) mag niet meer dan 3 m bedragen;
   - de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw (bijbehorende bouwwerken) mag niet meer dan 6 m bedragen.

d. Voor uitbreidingen van overige gebouwen, niet zijnde woningen geldt het navolgende: indien een dergelijk geval zich voordoet zullen burgemeester en wethouders per geval bekijken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen, indien een goede integrale afweging in een specifieke situatie dit zou eisen.

Artikel 4, lid 2: Specifieke beleidsregels met betrekking tot dit artikel buiten de bebouwde kom:

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan wordt buiten de bebouwde kom tot maximaal 50 m² toegestaan, met dien verstande dat maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig mogen zijn.

Artikel 5: Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

Wettelijk kader artikel 4, tweede lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 5 m, e*n*
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Specifieke beleidsregel:

Artikel 2, onderdeel 18, onder a van Bijlage II Besluit omgevingsrecht, geeft aan dat vergunningvrij een bouwwerk van max. 15 m² en niet hoger dan 3 m mag worden gerealiseerd.
Dit is in de meeste gevallen voor dit soort voorzieningen, voldoende. Een nog ruimere voorziening kan, maar verwacht wordt dat dit zeer sporadisch voorkomt, waardoor per geval wordt bekeken of hieraan toepassing wordt gegeven. Bij deze beoordeling dient te worden voldaan aan de algemene afwegingscriteria.

Artikel 6: Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Wettelijk kader artikel 4, derde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 10 m, en
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Specifieke beleidsregel:

Artikel 6, lid 1: Voor erfafscheidingen geldt het volgende:

In artikel 2 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn reeds aanzienlijke mogelijkheden opgenomen om vergunningvrij een erfafscheiding te realiseren. Hierbij wordt aansluiting gezocht, waardoor er op grond van artikel 4, derde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht geen medewerking wordt verleend ten aanzien van erfafscheidingen.

Artikel 6, lid 2: Voor overkappingen of carports geldt het navolgende:

a. De oppervlakte van de overkapping of carport mag niet meer bedragen dan 25 m².
b. De bouwhoogte van de overkapping of carport mag niet meer bedragen dan 3 m.

c. De overkapping of carport mag niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Artikel 6, lid 3: Zonnepaneleninstallatie:
Zonnepaneleninstallatie worden zowel binnen als buiten de bebouwde kom kom toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
a. de zonnepaneleninstallatie mag maximaal 50 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte is maximaal 2 m;
c. de zonnepaneleninstallatie dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is, moet worden gemotiveerd dat er op het aangrenzende bouwvlak geen mogelijkheid is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij er veel schaduw op de betreffende locatie is of wanneer er te weinig ruimte aanwezig is;
d. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
e. indien in het vigerende bestemmingsplan zonnepaneleninstallatie zijn toegestaan dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak maximaal 100 m^2 bedragen.

Artikel 6, lid 4: Vlaggenmasten:
Er mogen maximaal 4 vlaggenmasten per perceel aanwezig zijn. De vlaggenmasten mogen maximaal 6 m hoog zijn. Verder moeten de vlaggenmasten een doel ter plaatse hebben [4].

Artikel 6, lid 5: Pergola en luifel:
a. Pergola's zijn toegestaan, mits maximaal 2,25 m hoog.
b. Luifels zijn toegestaan, mits
   - de horizontale diepte voor de voorgevel, gemeten vanaf de voorgevel (en het verlengde daarvan) maximaal 1 m is en de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 6, lid 6: Voor overige bouwwerken geldt het navolgende:
Per geval wordt bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 7: Dakkapellen en dakopbouwen

Wettelijke kader artikel 4, vierde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

Artikel 7, lid 1: Dakopbouw:
Voor dakopbouwen wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mits:
a. gebouwd op hoofdgebouwen en:
b. de nokhoogte van de dakopbouw maximaal 1 m hoger is dan de nokhoogte die bepaald is in de bouwregels van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan en;
c. de dakhelling van de dakopbouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw en;
d. de zijkanten van de dakopbouw liggen op meer dan 50 cm van de zijkanten van het dakvlak, of
   - aansluiten op een identieke, belendende dakopbouw, of
   - geplaatst is tussen schoorstenen en;

e. de hoogte, gemeten vanaf de voet van dakopbouw tot aan de goot van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 1,10 m en;
f. de onderkant van de dakopbouw minimaal 85 cm boven de snijlijn van het dakvlak met de buitenzijde van de daaronder gelegen gevel of met het dakvlak en het hart van de daaronder gelegen woningscheidende wand ligt en;
g. het bouwen van de dakopbouw niet tot gevolg heeft dat de inhoud van de woning groter wordt dan de inhoud die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en;
h. bij het plaatsen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Er dient tenminste rekening gehouden te worden met:
   - de bezonning van omliggende percelen voor en na plaatsing;
   - privacy.

4) Bijvoorbeeld reclame voor een bedrijf dat op het perceel gevestigd is.

Artikel 7, lid 2: Dakkapel:

In artikel 2 en 3 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn reeds aanzienlijke mogelijkheden opgenomen om vergunningvrij een dakkapel te realiseren.
Omdat verwacht wordt dat deze afwijking slechts zeer sporadisch nodig zal zijn, dient per geval een afweging gemaakt te worden of het noodzakelijk is om toepassing te geven aan deze mogelijkheid.

Artikel 8: Antenne-installaties

Wettelijk kader artikel 4, vijfde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van hetbestemmingsplan ten behoeve van een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Specifieke beleidsregel:

a. Het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit.
b. Bij plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is.
c. Zendmasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen.
d. Per aanvraag moet een afweging gemaakt worden waar de mast, met het oog op een goede inpassing, het beste geplaatst kan worden.

Artikel 9: Installatie voor warmtekrachtkoppeling bij een glastuinbouwbedrijf

Wettelijk kader artikel 4, zesde lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Specifieke beleidsregel:

Per geval zal een afweging gemaakt worden of afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 10: Installatie voor duurzame energie bij een agrarisch bedrijf

Wettelijk kader artikel 4, zevende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Specifieke beleidsregel:

Per geval zal een afweging worden gemaakt of afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 11: Gebruik gronden voor niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Wettelijk kader artikel 4, achtste lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van hetbestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Specifieke beleidsregel:

Per geval zal een afweging worden gemaakt of afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 12: Wijzig gebruik van bouwwerken

Wettelijk kader artikel 4, negende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.

Specifieke beleidsregels:

Artikel 12, lid 1: Wijzigen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:

Voor de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsmatige activiteit in een woning en/of bij deze woning behorende gebouwen in de bebouwde kom, onder de voorwaarde dat:

a. het pand dient legaal als woning te mogen worden gebruikt op grond van het vigerende bestemmingsplan;
b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven, waarbij het vloeroppervlak in gebruik voor de beroepsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag bedragen, tot een maximum van:
   1. 45 m^2 bij bouwpercelen tot 750 m^2 ;
   2. 60 m^2 bij bouwpercelen vanaf 750 m^2 tot 1500 m^2;
   3. 75 m^2 bij bouwpercelen vanaf 1500 m^2;

c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend; ten behoeve van een bedrijfsmatige activiteit mogen ten hoogste twee personeelsleden, waaronder de bewoner van het pand, werkzaam zijn;
d. voor bedrijfsmatige activiteiten mag uitsluitend op afspraak worden gewerkt;
e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
g. geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt en daarin een categorie 3 of hoger heeft;
h. geen afwijking wordt verleend voor prostitutie, erotische massages of soortgelijke activiteiten aan huis.

Artikel 12, lid 2: Bed & breakfast:
Een bed & breakfast in een hoofdgebouw dan wel bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de uitvoering van bed & breakfast vindt plaats ondergeschikt aan de woonfunctie, wat inhoudt dat de woonfunctie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
b. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
c. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
d. het is niet toegestaan de bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
e. er mogen maximaal 4 kamers voor maximaal 8 personen (gasten) worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
f. de oppervlakte per kamer mag maximaal 30 m^2 bedragen;
g. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 30% het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag bedragen, tot een maximum zoals beschreven onder e en f;
h. er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
j. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen onevenredige toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
k. er mag geen extra (separate) inrit worden aangelegd;
l. indien er reeds een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf op het perceel gevestigd is, moet de oppervlakte van het aan huis gebonden beroep of het aan huis gebonden bedrijf worden meegenomen bij de berekening of niet meer dan 30% van binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast.

Artikel 12, lid 3: Overige gevallen:
Nieuw te vestigen detailhandel is niet toegestaan. Ook nieuwe woningen worden niet toegestaan, tenzij deze ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma. Voor alle overige gevallen wordt per geval bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.

Artikel 12, lid 4: Toegestane bouwactiviteiten:
Voor de verwezenlijking van het beoogde gebruik zijn soms bouwactiviteiten nodig. Deze zijn toegestaan, mits de bebouwde oppervlakte en/of het bouwvolume niet worden vergroot.

Artikel 12, lid 5: Aansluitend terrein:
Aan een wijzigingen van het gebruik voor het aansluitend terrein wordt medewerking verleend, mits deze gebruikswijziging ten behoeve is van de inpandige gebruikswijziging. Een voorbeeld hiervan is het creëren van parkeergelegenheid.

Artikel 13: Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning

Wettelijk kader artikel 4, tiende lid van Bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Specifieke beleidsregel:

In het verleden zijn er persoonsgebonden beschikkingen afgegeven voor de bekende gevallen, waardoor in het verleden reeds een 0-situatie is gecreeërd. Het voornoemde betekend dat nieuwe gevallen niet worden toegestaan.

Artikel 14: Tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken

Wettelijk kader artikel 4, elfde lid van bijlage II Besluit omgevingsrecht:
Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Specifieke beleidsregel:

Per geval wordt bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van tien jaar.

Artikel 15: Afsluiten planschadeovereenkomst

Door medewerking te verlenen aan een afwijking krachtens de uitgewerkte beleidsregels voor planologische kruimelgevallen op grond van artikel 2.12 Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II Bor bestaat er een risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Gelet op dit risico dient met iedere initiatiefnemer een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te worden afgesloten. Indien een initiatiefnemer een dergelijke planschadeovereenkomst weigert af te sluiten dan wel niet tijdig afsluit dan wordt geen medewerking verleend aan de afwijking en wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 16: Intrekkingsgronden

De verleende afwijking kan worden ingetrokken indien:
1. de aan de afwijking verbonden voorschriften niet worden nageleefd, of
2. ter verkrijging van de afwijking onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, of
3. er sprake is van verandering van omstandigheden of inzichten, opgetreden na het verlenen van de afwijking, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de afwijking is vereist.

Artikel 17: Hardheidsclausule

In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4:84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van deze beleidsregels kan in ieder geval worden afgeweken van deze beleidsregels voor één van de hieronder genoemde gevallen:
- gevallen met een maatschappelijk belang;
- gevallen waarbij de beperkingen in dit beleid ten opzichte van de landelijke reikwijdte uit artikel 4 bijlage II van het Bor onevenredig zijn voor de aanvrager;
- gevallen waarbij achteraf is gebleken dat er sprake is van een planologische omissie, waarvan het evident is dat deze wordt hersteld.

Artikel 18: Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Sint-Michielsgestel (1e herziening)”.

Artikel 19: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie zoals beschreven in artikel 3:42, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Toelichting

Algemeen

1. Inleiding
In deze notitie zijn beleidsregels opgenomen voor de planologische afwijkingsmogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in combinatie met het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) biedt.

2. Planologische afwijkingsmogelijkheden
In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo wordt de mogelijkheid genoemd van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In artikel 2.7 van het Bor wordt vervolgens verwezen naar artikel 4 van Bijlage II van het Bor waarin een limitatieve lijst van (kruimel)gevallen is opgenomen[5]. Het toestaan dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan gebeurt door verlening van een omgevingsvergunning. Om onder andere de uniformiteit te waarborgen is het noodzakelijk om beleidsregels vast te stellen voor de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid.

3. Bevoegdheid, beleidsvrijheid en beleidsregels
Een omgevingsvergunning krachtens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor kan worden verleend en dat impliceert dat sprake is van een (discretionaire) bevoegdheid en geen plicht.
Burgemeester en wethouders kunnen dan ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid beleidsregels vaststellen. Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning en voor de motivering kan dan verwezen worden naar de in beleidsregels neergelegde gedragslijn.

4. Toepassingsbereik
Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle percelen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel.

5. Procedurele vereisten voor afwijking
Voor de planologische afwijkingsmogelijkheid in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo geldt de reguliere procedure. Artikel 3.9 Wabo bepaalt dat binnen 8 weken (met een mogelijkheid tot verlenging met 6 weken) moet worden beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist, is de gevraagde beschikking van rechtswege gegeven (artikel 3.9, lid 3 Wabo).
In artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is vastgelegd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit in afwijking van het bestemmingsplan.

6. Afwijken van deze beleidsregels
Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen in overeenstemming met een beleidsregel, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, waarop in de beleidsregels niet is of kon worden voorzien, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat niet in de weg dat deze beleidsregels worden voorzien van een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van deze beleidsregels[6]. In artikel 16 van deze beleidsregels is de hardheidsclausule voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

7. Planschadeovereenkomst
Voordat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor, dient eerst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeovereenkomst te worden ondertekend en bij de gemeente te worden ingediend. Indien zo'n overeenkomst niet wordt gesloten dan wel te laat wordt afgesloten, zal geen medewerking worden verleend en zal de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden geweigerd.

---

5) Peildatum 1 november 2014 (gewijzigd Besluit omgevingsrecht).
6) Zie: ABRS, nr. 200803916/1, d.d. 18 februari 2009, r.o. 2.2.3.